

6.2 Fazit

Folgerungen für künftige Gemeindeentwicklung

Bei der Erarbeitung von Projekten der künftigen Gemeindeentwicklung ergeben sich durch die beschriebene Situation des Marktes Nordhalben besondere Rahmenbedingungen. Über die rein städtebauliche Betrachtung hinaus, stellt vor allem die Tatsache, dass bezüglich der Einwohnerentwicklung bestenfalls eine Stabilisierung das gemeindliche Ziel sein kann, ein enges Korsett in Verbindung mit der sich verschärfenden Leerstandssituation dar. Die vorhandenen städtebaulichen Förderinstrumente und üblichen Herangehensweisen werden an ihre Grenzen gebracht.

Bereits jetzt nimmt das Thema Rückbau im gemeindlichen Handeln breiten Raum ein. Vor allem in Zusammenhang mit der mangelhaften Freiflächen- und Grün-situation im Ortskern sollte dieser planerisch als Chance begriffen werden, um auch bei rückläufiger Einwohnerentwicklung die Wohnqualität in Nordhalben zu fördern. Rückbau und qualitative Entwicklung in kommunaler Verantwortung sind jedoch kostenintensive Themenbereiche, die mit der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune nur sehr schwer zu vereinbaren sind. Alleine der aktuell anstehende Investitionsbedarf (Stand Ende 2019), weitgehend im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben, von über 18 Mio. € (Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung, Straßensanierungen, Sanierung Nordwaldhalle, sonstige städtebauliche Projekte) lässt der Marktgemeinde kaum Handlungsspielraum, der jedoch angesichts der beschriebenen Entwicklungen dringend nötig wäre.

Die aktuell verfügbaren Förderkulissen (inkl. der Förderoffensive Nordostbayern) werden durch die Kommune zwar intensiv genutzt, die Gemeinde stößt dabei jedoch, aufgrund des üblichen kommunalen Eigenanteils regelmäßig an ihre finanziellen Grenzen. Auch die teils langen Zeiträume bis zur Ausreichung bewilligter Mittel schränken die Handlungsfähigkeit ein. Erschwerend kommt die für die Bearbeitung der zahlreichen Projekte zu geringe Personaldecke der Kommunalverwaltung hinzu.

Ziel der Marktgemeinde muss es sein, den Prozess einer „qualitätsvollen Schrumpfung“ einzuleiten.

Ein Rückbau von Leerständen darf nicht von vornherein negativ bewertet werden. Man muss die Gebäude im Einzelnen betrachten. Gerade in den Innerortslagen hat im Laufe der Zeit eine Nachverdichtung stattgefunden und sich so eine räumliche Enge entwickelt. Durch das Wegnehmen einzelner Gebäude können wieder attraktive Parzellen geschaffen werden, die Lebensqualität in den Ortskern bringen, da die privaten Freibereiche und die öffentliche Durchgrünung Licht, Luft und Sonne in den Ort holen. Gerade auch die topografisch steilen Lagen sind äußerst schwierig zu erschließen, wonach die Abwanderung auf die „Grüne Wiese“ hier den scheinbar leichteren Weg eingeschlagen hat. Hier kann das Wegnehmen von Gebäuden neue Freibereiche im Ort sowie neue Blickachsen in die Landschaft schaffen.

Großer Wert ist jedoch auf den Erhalt der historisch prägenden Ortsstruktur zu legen. Die prägenden Straßen und deren Gebäude müssen unbedingt mit ihren Kanten und Raumabschlüssen erhalten bleiben.

Um diese Maßnahmen zur Wiederbelebung des Altortes durchzuführen, müssen neue Planungs- und Förderinstrumente angewendet werden. Die Marktgemeinde als Treuhänder des Leerstands muss in die Möglichkeit versetzt werden, ihre eigene Entwicklung steuern zu können. Dazu gehört der unbegrenzte Erwerb von Leerständen und die Möglichkeit zu deren Sanierung. Ein Weiterverkauf an den privaten Bauherren muss mit entsprechenden Sanierungsvereinbarungen und Förderanreizen einhergehen. Der gesamte Prozess kann Elemente einer innerörtlichen Flurbereinigung, eines freiwilligen Landtauschs als auch eines Umzugs-Managements von Eigentümern mit sich bringen. Es braucht hierbei neue, kreative Instrumente zum Umgang mit den vielfältigen Auswirkungen der demographischen Entwicklung, die einfach und schnell angewendet werden können und die in Verbindung mit einer zur Seite gestellten Beratung und Unterstützung durch Experten die nötige Qualität erwarten lassen.

Für Nordhalben muss angesichts der extremen Zustände ein separater Weg gefunden werden um die Gemeinde in die Situation zu versetzen die eigene Entwicklung steuern zu können. Ein Ansatz dabei kann sein die Kommunalen Entwicklungsfonds neu zu betrachten, insbesondere die Höhe des Fondsvolumens als auch die Steuerung des Fonds müssen entgegen dem Normalfall individuell geregelt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Fall der Marktgemeinde Nordhalben städtebauliche Maßnahmen alleine bzw. die im Rahmen aktueller Förderprogramme verfügbaren Instrumente nicht ausreichen werden, um die nötigen, weitreichenden Entwicklungsimpulse auszulösen.

Nach Ansicht der Planer sollten daher, aufbauend auf den Vorbereitenden Untersuchungen, interdisziplinäre konzeptionelle Überlegungen angestellt werden, wie den ausgeprägten, strukturellen Problemstellungen und Herausforderungen dieser kleinen Kommune im strukturschwachen ländlichen Raum begegnet werden kann. Nordhalben steht dabei zwar im Mittelpunkt der Betrachtung, sollte jedoch im Sinne eines größer angelegten „Modellprojektes der qualitätsvollen Schrumpfung“ verstanden werden, um eine Zukunftsvision für die stetig wachsende Zahl schrumpfender Kommunen im ländlichen Raum zu entwickeln.